釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業

特定業務代行者選定競技

＜募　集　要　項＞

平成２７年１０月６日

釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業

特定業務代行者選定委員会

はじめに

私ども「アルファコート釧路北大通３・４丁目地区開発株式会社」は、このたび、学識経験者及び再開発事業経験者の方々のご協力を得て、本事業に係る特定業務代行者選定の提案競技を開催し、選定された特定業務代行者の包括的なご協力を得て、本事業の円滑な推進を目指す運びとなりました。

何卒、貴社におかれましては今回の主旨にご理解を賜り、本事業に関し、ご提案を頂きますようよろしくお願い申し上げます。

アルファコート釧路北大通３・４丁目地区開発株式会社

代表取締役　川村　裕二

釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業
特定業務代行者選定競技
＜募集要項＞

【目　次】

１　事業の概要
(1)　釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業の概要 …… 2

２　特定業務代行者募集の概要
(2)　募集の概要 …… 2
(3)　募集スケジュール …… 4

３　応募の申し出
(1)　応募の申し出（参加意向表明書等）の受付 …… 6
(2)　提出書類 …… 6
(3)　募集要項等に関する質疑･回答 …… 6

４　応募の辞退
(1)　応募の辞退（参加辞退届出書等）の受付 …… 7
(2)　提出書類 …… 7

５　提案書の提出
(1)　提案書の受付等 …… 7
(2)　手続きに係る留意事項 …… 7
(3)　提案書作成における制約条件等 …… 8

６　提案書書式及び提案書類
(1)　提出形式 …… 8
(2)　提出部数 …… 8
(3)　提出書類の取り扱い …… 8
(4)　提出書類一覧 …… 8

◆　事務手続きの流れ …… 10
◆　別紙様式 …… 11
◆　参考資料 …… 15

釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業
特定業務代行者選定競技
＜募集要項＞

【詳細資料 一覧】

※ この資料は、参加意向表明書の提出時に、同書ならびに守秘義務に関する差入れ書を提出した者に限り、選定委員会事務局より直接配布します。

詳細 1. 施設計画に関する資料

○ 施設建築物面積表
○ 施設建築物計画図
○ 事業計画図書
○ 実施設計業務委託設計書

詳細 2. 現況関係

○ 画地別、土地・建物の現況
○ 画地図
○ 既存建物一覧表
○ アスベスト調査報告書

詳細 3. スケジュールに関する資料

○ 釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業 スケジュール（案）

詳細 4. 提案書様式集

詳細 5. 選定要領、選定基準

１　釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業の概要

別紙

【釧路市北大通３・４丁目地区優良建築物等整備事業 概要書】

を参照

2　特定業務代行者の募集の概要

(1) 募集の概要

第一種市街地再開発事業等法定再開発事業の施行は、施行者が自ら行うことが原則ですが、民間事業者の能力の積極的活用を図りつつ、事業の円滑化を図る趣旨から、特定業務代行方式が定められています。

本事業は任意の再開発事業手法である優良建築物等整備事業でありますが、再開発事業におけるこの特定業務代行方式を採用し、事業の円滑な推進を図りたく、このたび特定業務代行者を募集します。

この特定業務代行者の募集にあたり、特定業務代行者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置しました。委員の構成は学識経験者１名、再開発事業経験者１名、個人施行者１名の計３名です。

選定委員会は、応募開始から選定完了の結果公表までの間において、プレゼンテーションやヒアリング等、選定委員会が必要とする場合を除き、応募者とは一切接触しません。募集要項の公表、参画意向表明書の受領、質疑回答など期間中に必要となる書類の授受等は、選定委員会事務局を務める個人施行者事務局を通じて行います。

① 応募資格

応募資格は、特定業務代行者として本事業の確実な推進を行うことができる者とするため、以下各項目を満たす２社以上の共同企業体とします。

- 建設業法に基づく経営事項審査による評点（以下「経審点」という。）において、平成27年10月6日現在で有効な経審点が建築一式において　1,200点　以上の企業を１社以上含む共同企業体。
- 釧路市競争入札参加資格者として建築区分における格付けがＡで登録されている且つ、平成27年10月6日現在で有効な「経審点」が900点以上であるものを１社以上含む共同企業体。
- 本工事を施工するために必要な建設業許可を受けた本店が、北海道内に所在すること。

② 特定業務代行者及び業務範囲

（A）施設建築物等の設計業務等

特定業務代行者は、本事業の下記の実施設計業務及び工事監理業務等を受託するものとします。

ａ．施設建築物等の実施設計業務

- 表1に示す施設建築物の実施設計業務
- 建築確認及び住宅性能評価等に係る各種申請図書の作成、とりまとめ並びに申請代理業務
- 施行者、権利者、参加組合員、保留床取得予定者、その他事業関係者等との協議調整
- 補助金交付申請・検査等に要する作図及び積算等・上記に付随し、当事業に必要となる業務

表１：施設建築物等の概要

項目		３丁目	４丁目
構造・規模		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造 （一部鉄骨造）
主要用途		分譲マンション	老人ホーム
建築面積		1,427.48㎡	964.23㎡
延床面積		7,147.68㎡	5,062.58㎡
用途別	マンション	6,199.45㎡	－
	老人ホーム	－	3,400.27㎡
	商業テナント	720.65㎡	442.34㎡
	医療モール	－	950.30㎡
	駐車場部	132.25㎡	169.78㎡
	共用部・その他	95.33㎡	99.89㎡
駐車台数		２０台	３３台

注）上記は2015年10月1日時点での事業計画であり、今後変更する場合があります。

b．調整業務
・優良建築物等整備事業区域内全体の設計調整業務
・施設建築物の建築行為による風環境、日影等のシミュレーション及びこれらの結果に基づく環境負荷低減策や対応策の立案
・仮設店舗の設計業務（ただし、必要となった場合）
・その他施設建築物等の実施設計業務を行うために必要な業務
※なお、特殊・専門的な知見等が必要となる調査については、必要に応じて再委託することが出来るものとします。

c．工事監理業務
・施設建築物の新築工事及び既存建物の解体・除却工事の工事監理業務
・補助金交付申請・検査等への対応業務
・販売促進資料（パンフレット等）の作成協力及び記載内容の検査
・その他現場にて必要となる監理業務等
・上記に付随し、当事業に必要となる業務

（B）施設建築物等の工事施工
特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請け負うものとします。

a．既存建物等の解体・除却工事
・表２に示す施工区域内における既存建物の事前調査、解体・除却工事要領書の作成及び当該工事費内訳書の作成
・既存建物及び既存工作物等の解体・除却工事（インフラ撤去、盛替え工事、アスベスト・PCB・土壌汚染他有害物・危険物の処置工事、地中障害物がある場合の撤去工事含む）
・仮設店舗の解体・除却工事（ただし、必要となった場合）
・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続事業者など、各種インフラ事業者との解体工事に係る工事調整
・その他既存建物等の解体・除却工事に必要な業務

表２：既存建物の概要

構造	棟数	延床面積
鉄骨鉄筋コンクリート造	１棟	7,256.83 ㎡
鉄筋コンクリート造	５棟	8,632.51 ㎡
鉄骨造	４棟	1,135.10 ㎡
木造	１３棟	905.23 ㎡
合計	２３棟	17,929.67 ㎡

b．施設建築物等の新築工事
・別紙概要に示す施設建築物の新築工事及び外構工事
・優良建築物等整備事業区域内全体の施工調整業務
・施行者、事業参加者、保留床取得予定者との協議調整業務
・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬出入管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに関わる経費の折衝・収受、その他これに類する業務
・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書等竣工時提出資料の作成、編纂及び組合への引渡し
・棟内モデルルームの設営・検査業務
・分譲マンション購入者向け内覧検査
・販売促進資料（パンフレット等）の作成協力及び記載内容の検査
・仮設店舗設置工事（ただし、必要になった場合とする）
・その他、アフターサービス業務及び施設建築物の新築工事に必要な業務

c．工事に伴う近隣対応
・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成業務（釧路市放送電波受信障害防止条例に基づく業務を含む）
・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等）
・工事の影響に伴う個別対応調整等

d．その他に付随する施設建築物等の新築工事に必要となる業務

・特定業務代行者とは未処分保留床の引取り義務を負う者を言います。従って、共同企業体での提案にあっては、共同企業体の構成員は特定業務代行者として未処分保留床の引取り義務を負うこととなります。
・特定業務代行者には、施行者が必要とする事業資金調達の支援業務、テナント誘致活動業務、補助金対応等に関する地方公共団体との協議等（支援業務）、施設建築物の長期修繕策定に関する支援業務、その他事業推進に必要な業務全般を担って頂きます。

③ 契約手続き等
・特定業務代行者の選定後に、個人施行者会議を開催し、特定業務代行者を決定します。決定後、速やかに、事業提案に基づき、個人施行者と特定業務代行基本協定書を締結します。その後、特定業務代行基本協定書の範囲で個人施行者と協議のうえ、個別契約をしていただく予定です。

④ 選定委員会事務局

・選定委員会事務局はアルファコート釧路北大通３・４丁目地区開発株式会社内に置きます。

〒060-0061
北海道札幌市中央区南１条西７丁目１番地３
アルファコート釧路北大通３・４丁目地区開発株式会社（担当：安藤）
Tel：　011-272-7733
Fax：　011-272-7734
E-mail：　info@alphacourt.jp

(2) 募集スケジュール

○ 募集開始	平成 27 年 10 月 6 日（火）午後1 時から。
○ 要項公開	平成 27 年 10 月 6 日（火）午後1 時からアルファコート㈱ホームページに掲載します。
○ 参加意向表明	次の提出期間内に選定委員会事務局へ持参してください。 提出期間：平成 27 年 10 月 6 日（火）午後1 時から 平成 27 年 10 月 14 日（水）午後5 時まで （土・日曜日、祝日を除き、午前 9 時から午後5 時まで） ※参加意向表明書ならびに守秘義務に関する差入れ書の提出者に限り、詳細資料を配布します。
○ 質疑	次の提出期間内に選定委員会事務局宛、電子メールにて送信してください。 提出期間：平成 27 年 10 月 6 日（火）午後1 時から 平成 27 年 10 月 19 日（月）午後5 時まで ※参加意向表明書ならびに守秘義務に関する差入れ書の提出者に限り、質疑を受け付けます。
○ 質疑回答	平成 27 年 10 月 23 日（金）、参加意向表明書ならびに守秘義務に関する差入れ書の提出者に限り、電子メールにて一括回答します。
○ 参加辞退届出	次の提出期間内に選定委員会事務局へ持参してください。 提出期間：平成 27 年 10 月 15 日（木）午後1 時から 平成 27 年 10 月 27 日（火）午後1 時まで （土・日曜日、祝日を除き、午前 9 時から午後5 時まで）
○ 提案書提出	次の提出期間内に選定委員会事務局へ持参、もしくは郵送してください。 提出期間：平成 27 年 10 月 26 日（月）午後1 時から 平成 27 年 11 月 2 日（月）午後5 時まで （持参の場合は、土・日曜日、祝日を除き、午前 9 時から午後 5 時まで。郵送の場合は、11 月 2 日午後5 時まで選定委員会事務局必着とします。）
○ 審査(ﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝ等)	平成 27 年 11 月 上旬頃（予定）
○ 結果の通知	平成 27 年 11 月 中旬頃（予定）

3　応募の申し出

(1)　応募の申し出（参加意向表明書等）の受付

- この募集への応募希望者は、事前に来所日時を選定委員会事務局と連絡調整のうえ、(2) に記載する必要書類を、選定委員会事務局まで直接持参してください（郵送不可）。
- 受付の期間は募集スケジュールに記載のとおりです。
- 参加意向表明書を提出したことにより、参加を義務付けるものではありません。

(2)　提出書類

①　参加意向表明書

- 別紙様式　1−1　により作成してください。共同企業体の場合は代表企業とします。提出部数は、正本１部、副本（写し）１部とします。

② 応募資格を満たすことを証明する書類

- 自由様式により作成してください。提出部数は、正本１部、副本（写し）１部とします。

②　守秘義務に関する差入れ書

- 別紙様式　1−2　により作成してください。共同企業体の場合は代表企業とします。提出部数は、正本１部、副本（写し）１部とします。
- 参加意向表明書とあわせて、本書の提出がない場合、詳細資料の配布はできませんので留意してください。

(3)　募集要項等に関する質疑･回答

- 質疑は、別紙様式 2 により、電子メールを用いて選定委員会事務局宛に送付してください。共同企業体の場合は、代表企業からの質疑のみを受け付けます。
- 受付の期限は募集スケジュールに記載のとおりです。
- 参加意向表明書等を提出していない者からの質疑には一切応じられません。また、電話やＦＡＸなどによる質疑は受け付けません。
- 質疑に対する回答は、個人情報に関わる事項が予想されるため、選定委員会事務局から、参加意向表明書等を提出した者に対し、電子メールにて一括回答します。
  回答の期日は募集スケジュールに記載のとおりです。

4　応募の辞退

(1)　応募の辞退（参加辞退届出書等）の受付

- 参加意向表明書を提出された方が応募を辞退されるときは、事前に来所日時を選定委員会事務局と連絡調整のうえ、(2) に記載する必要書類を、選定委員会事務局まで直接持参してください（郵送不可）。
- 受付の期限は募集スケジュールに記載のとおりです。

(2)　提出書類

①　参加辞退届出書

- 別紙様式 1−3 により作成してください。共同企業体の場合は代表企業とします。
  提出部数は、正本１部、副本（写し）１部とします。

②　参加意向表明書提出時に配布した詳細資料

- 写しがある場合、それも含めて返却してください。

(3)　守秘義務

・ 参加意向表明書及び守秘義務に関する差入れ書は、選定委員会事務局より返却しません。従って、応募を辞退された場合であっても、機密保持の期間は個人施行者である法人の解散の日までとなりますのでご注意ください。

5　提案書の提出

(1)　提案書の受付等

・ 提出書類等は選定委員会事務局に持参を原則とします。やむを得ない場合は配達証明付郵便物にて提出してください。郵送の場合は、期限までに選定委員会事務局必着を条件とします。
・ 提出の期限は募集スケジュールに記載のとおりです。

(2)　手続きに係る留意事項

①　応募できる提案数の制限

・ 応募者が提案できる数は、1者（企業及び共同企業体）に対し1提案とし、複数の提案は受け付けません。
・ ある応募者の構成員となっている企業は、代表企業として応募者となる場合や他の応募者の構成員となることはできません。

②　応募に要する費用の負担

・ 提案に要する費用は全て応募者の負担とします。

③　応募資格のない方

・ 特定業務代行業務の遂行にあたり、資格を要する業務にあっては資格のない方は特定業務代行者とはなれません。従って、資格の無い者を以って業務代行者の構成員とした場合、対象業務は特定業務代行に含まれないこととなりますので留意してください。

④　共同企業体等の構成員の変更等

・ 参加意向表明書を提出後に、他の代表企業による共同企業体の構成員になる場合は、その旨を書面で選定委員会事務局に連絡ください。
・ 特定業務代行者（代表企業）としての参加意向表明書を提出されていない方(特定業務代行者のサブの共同企業体の構成員若しくは協働者)の参画や変更は提案書の提出期限まで自由とします。
・ なお、選定後における共同企業体の構成員・協働者の変更については、個人施行者と協議のうえ決定するものとします。

⑤　プレゼンテーション等の実施

・ 選定委員会は、提案書提出者に対し、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。日時や場所については選定委員会事務局より連絡します。

(3)　提案書作成における制約条件等

・ 特定業務代行者が受託する業務のうち、一部を再委託することは可能とします。
ただし、再委託先の提案は可能ですが、再委託先については、選定後において個人施行者と協議のうえ決定するものとします。
・ 応募開始から選定完了の結果公表までの間において、選定委員会が必要とする場合を除き、応募者が本選定競技に関して選定委員と接触することを禁止します。
これに違反したときは失格とすることがあります。

6　提案書書式及び提案書類

(1)　提出形式

・ 提出書類はA4 版ファイルに所定の順に綴りこみ提出してください。

※企画提案書の作成にあたっては、各様式とも、所定の枠内に記載できないときは枠を広げて複数枚とすることを可とします。また、工事工程表などやむを得ずA3 用紙を使用する場合は、A4 版に折り、綴りこみしてください。

(2)　提出部数

・ 提出部数は 7 部とします。

(3)　提出書類の取り扱い

・ 提出書類は一切返還しません。応募者より提出された提案図書の著作権は応募者に帰属しますが、個人施行会社は公募結果の公表等必要と認める場合は無償にて使用できるものとします。

(4)　提出書類一覧

①　特定業務代行者組織図

・ 組織概要、意思決定機関、業務推進の責任者と担当者名、その資格及び役割を明記してください。共同企業体(JV)にあっては、各社の役割等を明記した協定書を別途作成し、提案書提出時にあわせて提出してください。

②　特定業務代行者構成員実績表

・ 構成員各社毎に作成してください。
・ 裏づけ書類等の提示は不要ですが、記載事項虚偽又は著しい誤りが判明した場合は当選取消しとなる場合があります。

③　企画提案書

I. 計画・設計に関する提案

・ 自由様式により作成してください。

II. 解体除去工事に関する提案

・ 自由様式により作成してください。

III. 工事施工に関する提案

・ 自由様式により作成してください。

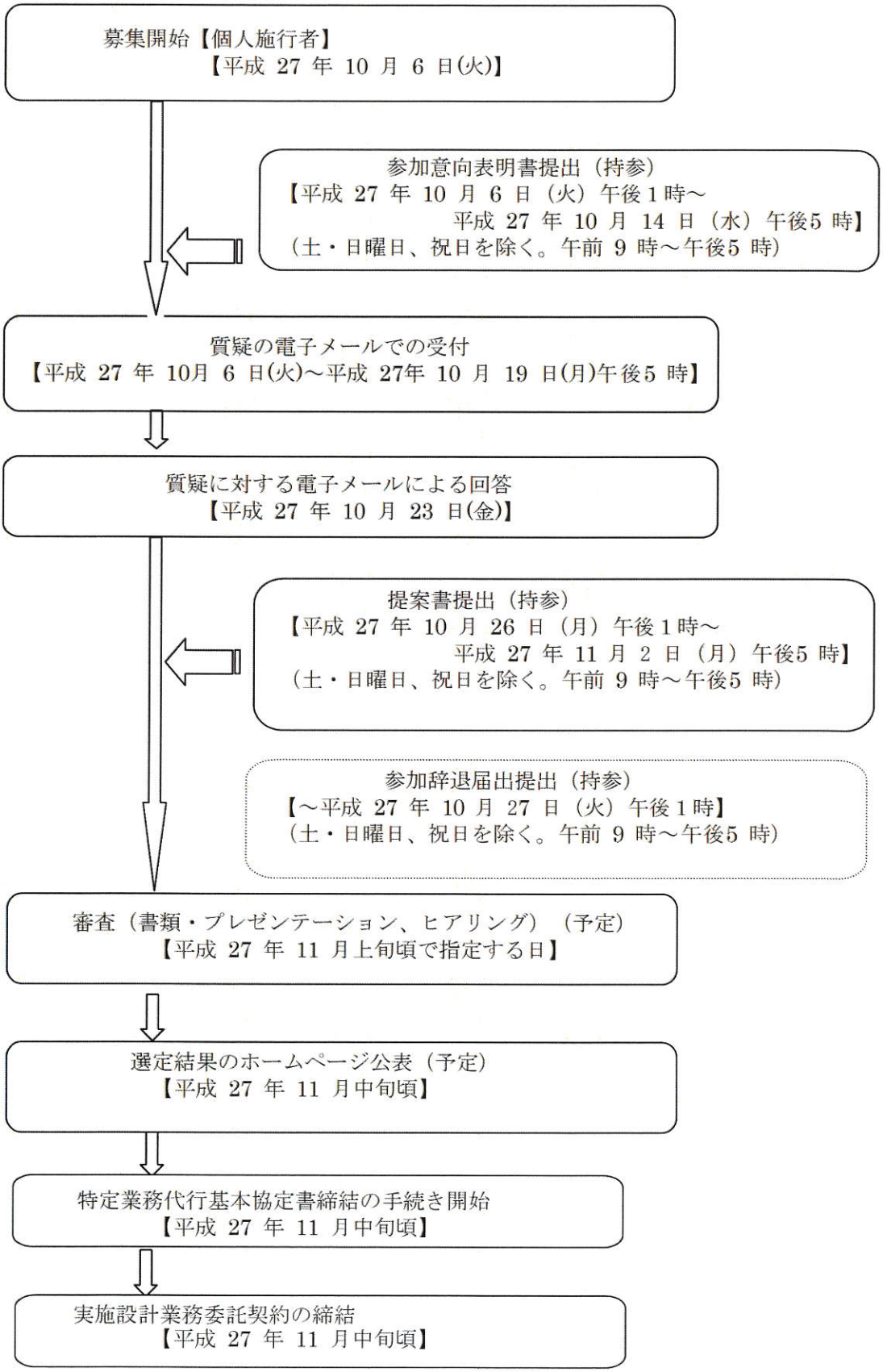
IV. 設計費，工事費に関する提案

・ 自由様式により作成してください。ただし、実施設計業務については提案書の金額を実施設計業務の見積書とみなし、特定業務代行基本協定書の締結後直ちに実施設計業務委託契約書を締結いたします。

V. その他の提案

・ 自由様式により作成してください。

◆　事務手続きの流れ


募集開始【個人施行者】
【平成 27 年 10 月 6 日(火)】
参加意向表明書提出（持参）
【平成 27 年 10 月 6 日（火）午後１時～
平成 27 年 10 月 14 日（水）午後5 時】
（土・日曜日、祝日を除く。午前 9 時～午後5 時）
質疑の電子メールでの受付
【平成 27 年 10月 6 日(火)～平成 27年 10 月 19 日(月)午後5 時】
質疑に対する電子メールによる回答
【平成 27 年 10 月 23 日(金)】
提案書提出（持参）
【平成 27 年 10 月 26 日（月）午後１時～
平成 27 年 11 月 2 日（月）午後5 時】
（土・日曜日、祝日を除く。午前 9 時～午後5 時）
参加辞退届出提出（持参）
【～平成 27 年 10 月 27 日（火）午後１時】
（土・日曜日、祝日を除く。午前 9 時～午後5 時）
審査（書類・プレゼンテーション、ヒアリング）（予定）
【平成 27 年 11 月上旬頃で指定する日】
選定結果のホームページ公表（予定）
【平成 27 年 11 月中旬頃】
特定業務代行基本協定書締結の手続き開始
【平成 27 年 11 月中旬頃】
実施設計業務委託契約の締結
【平成 27 年 11 月中旬頃】